

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 22 – 3. November 2015

> Vorsicht bei Formmängeln – Heilung nichtiger Kaufverträge nur in engen Grenzen

OLG Hamm, Urteil vom 25.06.2015, Az.: 22 U 166/14

In einem aktuellen Fall hat das Oberlandesgericht Hamm entschieden, dass die Heilung eines formunwirksamen Grundstückskaufvertrages nur dann eintritt, wenn sich die Eintragung im Grundbuch auf das gesamte veräußerte und aufgelassene Grundstück bezieht. Auflassung und Eintragung müssen sich entsprechen.

Nach dem zugrundeliegenden Sachverhalt hatten sich Parteien über einen Teil des Kaufpreises außerhalb der Urkunde „schwarz“ geeinigt. Ein Betrag von EUR 13.000 sollte am Fiskus vorbeifließen. Derartige Gestaltungen stellen Scheingeschäfte im Sinne von § 117 Abs. 1 BGB dar und sind nichtig. Das verdeckte Rechtsgeschäft kommt gleichzeitig neben dem eigentlichen Kaufvertrag mündlich zustande, ist aber aufgrund der fehlenden notariellen Beurkundung ebenfalls nichtig. Nach § 311b Abs. 1 BGB kann jedoch die Heilung eines derartigen Formmangels eintreten, wenn die Eintragung der Auflassung im Grundbuch erfolgt. Da die Parteien sich aber letztlich über die Grundstücksfläche geeinigt hatten, kam die erklärte Auflassung nie zur Eintragung ins Grundbuch und der Vertrag blieb daher unheilbar nichtig.

Fazit: Formmängel können in der Praxis auf verschiedenste Gründe zurückzuführen sein. Auch die Nichtbeurkundung von Vertragsbestandteilen, die aus Sicht der Parteien mit dem Grundstückskauf stehen und fallen sollen, können zur Nichtigkeit des Gesamtvorgangs führen. Der entschiedene Fall zeigt eindrucksvoll, dass man sich auf die Heilungsmöglichkeit des Gesetzes keinesfalls verlassen darf. Die Heilungsfolge dürfte in der Praxis eher die Ausnahme als die Regel sein.

> Endrenovierungsklausel auch im Gewerberaummietvertrag unwirksam

LG Lüneburg, Urteil vom 04.08.2015, Az.: 5 O 353/14

Auch im Gewerbemietrecht ist die formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam, wenn die Räume dem Mieter bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen werden und er zur Renovierung verpflichtet wird.

Seit der Urteilsreihe des BGH vom 18.03.2015 ist das für Wohnraum bereits bekannt. Das LG Lüneburg verkannte nicht, dass es hier um Geschäftsräume geht. Nach der Rechtsprechung des BGH besteht jedoch nur in Ausnahmefällen Veranlassung, Mietverträge über Gewerberäume anders als solche über Wohnraum zu beurteilen (BGH NJW 2005, 2006). Zudem findet die hier einschlägige Norm des § 307 BGB auch gegenüber einem Unternehmer Anwendung, § 310 Abs. 1 BGB.

Was war passiert? Der Kläger erwarb 2003 vom Vater der Beklagten ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Beklagte war bereits Mieterin der im Erdgeschoss gelegenen Räume, in denen sie eine Buchhandlung betrieb. Bei Übergabe der Räumlichkeiten befanden sich diese in einem unrenovierten und desolaten Allgemeinzustand, welcher seinerzeit durch ein Gutachten festgehalten wurde. Mit Vertrag vom 11.10.2005 schlossen die Parteien unter Verwendung allgemeiner Geschäftsbedingungen einen neuen Mietvertrag. In dessen vorformulierten § 16 heißt es im Hinblick auf die Schönheitsreparaturen:

„1. Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auf eigene Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Maßgabe von Ziff. 2 durchzuführen.“

Fazit: Es wird davon auszugehen sein, dass der BGH seine Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht vollständig auf das gewerbliche Mietrecht überträgt.

Kontakt für weitere Informationen

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 3. November 2015

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.